

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, COMERCIAL AMBIENTAL Y LABORAL N°1
III CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL - CONCARÁN, SAN LUIS**

EXP 254983/13

"PORTELA RITA ELIZABETH S/POSESION VEINTEAÑAL"

Concarán, San Luis, tres de diciembre de dos mil veinticuatro.-

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: CIENTO CINCUENTA Y SEIS

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "PORTELA RITA ELIZABETH S/POSESION VEINTEAÑAL" EXP 254983/13, traídos a despacho con el objeto de resolver.

RESULTANDO: Que en fecha 05/07/2013 se presenta la Sra. Rita Elizabeth PORTELA, DNI 17.071.055, CUIL 27-17071055-5, estado civil casada en primeras nupcias con Eduardo Andrés Quiroga, D.N.I. N° 14.448.768, domiciliados en Ayacucho 866, San Luis, nacionalidad argentina, por derecho propio con el patrocinio del Dr. Rafael Angel SÁNCHEZ, promoviendo formal demanda de Posesión Veinteañal en contra de Gregorio ARIAS y Zenón SOSA y/o sus herederos o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio de acuerdo al Plano de Mensura que se acompaña identificado con letra "A", confeccionado por el Agrimensor Mauricio T. AGUIL y aprobado por la Dirección General de Geodesia y Catastro bajo el N°4/189/09 de fecha 05 de agosto de 2010 se ubica en el lugar denominado "La Riojita-Ruta Provincial N°8-San Pablo", Partido Renca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, se designa como PARCELA 1 con una **SUPERFICIE** de 99 Has.1.164 m2., con las siguientes **MEDIDAS:** Puntos 1-2=1.444,97 m., 2-3=189,74 m, 3-4=140,27 m., 4-5= 217,64 m., 5- 6=323,97 m., 6-7=77,26 m., 7-8=1.678,27 m, 8-9=24,88 m, 9-10=139,64 m, 10-11=124,49 m., 11-12=35,22 m, 12-13=33,56 m, 13-14=89,53 m., 14-15=84,55 m, 15- 16=75,89 m, 16-17=80,89 m., 17-18=169,55 m, 18-1=170,75 m dentro de los siguientes **LÍMITES:** Norte; Luis José Stieger, Padrón 2.697, Recep. Concaran Plano N° 7.094 Parcela N° 3; Sud; Gregorio Arias, Padrón 36, Receptoría Tilisarao, poseedores Benito Portela y Luis Celestino Portela, Este; Rio Conlara, y Oeste, A" La Riojita. Luis José Stieger, Padrón 2.697.- En cuanto a los antecedentes posesorios invoca: "El inmueble así descripto lo poseo en forma pública pacífica e ininterrumpida desde hace más de veinte años. El mismo está cerrado perimetralmente con alambre de cinco hilos liso y púas Tiene 20

Poder Judicial San Luis

hectáreas desmontadas en la cual se cultiva maíz, sorgo y alfalfa, un pozo de agua para abreviar a los animales. Tiene tranquera de entrada, brete de alambre, animales vacunos, boyero eléctrico para la distribución de las pasturas y contención de los animales. La posesión la detento a la vista del todo el vecindario, quienes me reconocen como su legítima propietaria.” Invoca, y acompaña comprobantes, de pago de plan de facilidades del año 1998. En fecha 09/08/2013, fs. 36/37, se tiene por promovida demanda en contra de Gregorio Arias y Zenón Sosa y/o sus herederos o quienes se consideren con derecho. En fecha 14/04/2014, fs 38/39, obra acta colocación de cartel indicativo de presente juicio. En fecha 03/12/2015 agrega estudio de título, acta de defunción de Gregorio Arias y Zenón Sosa, publicación de edictos en El diario de la República Boletín Oficial. Se oficia al R.J.U., que informa que NO se encuentra apertura de sucesión a nombre de GREGORIO ARIAS y del Sr. ZENÓN SOSA. En fecha 11/04/2016 obra informe del actuario: “los edictos citatorios se han publicado por el término y enunciaciones de Ley, sin que persona alguna haya comparecido invocando derecho.” El Sr.Defensor contesta la vista conferida, y asume la representación de los Ausentes que por Ley corresponde (19/04/2016). En fecha 30/09/2016 obra el informe de colindantes emitido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (art.909 CPCC). Obra en constancia de fecha 20/05/2022 la notificación colindante Luisa Alejandra STIEGER. En fecha 07/07/2022 notificación colindantes Ema AVARO (fallecida) y Daniel Alberto STIEGER. En fecha 12/12/2022 acompaña Poder General a favor de los Dres. Rafael Angel SÁNCHEZ y Eloy Martín SÁNCHEZ. Poder Judicial San Luis En audiencia preliminar designada para el día 15/12/2022 se lleva a cabo la audiencia preliminar donde se provee la prueba ofrecida. En fecha 20/03/2023 obra acta de inspección ocular. En fecha 24/04/2023 se lleva a cabo la audiencia de vista de causa con nuevas medidas. En fecha 06/06/2023 adjunta informe de superposición de plano informa que: “Registra afectación por el plano de mensura y división bajo el numero 04/112/2013”. Asimismo, se adjunta informe de dominio que informa: “Atento a los solicitado y según plano adjunto N° 4/189/09 de fecha 09/09/2009, el inmueble al que hace referencia carece de inscripción de dominio.” En fecha 09/06/2023 adjunta libre deuda. En fecha 22/06/2023 contesta vista la Sra. Defensora, plantea nulidad de actuaciones. En fecha 26/06/2023 la parte actora contesta traslado de la nulidad planteada.

En fecha 04/08/2023 se clausura la etapa de prueba.

Poder Judicial San Luis

En fecha 11/08/2023 presenta alegato la parte actora.

En fecha 28/08/2023 se llama autos para sentencia decreto que firme y consentido deja a la causa en dicho estado.

En fecha 29/12/2023 se comunican los datos de la parte actora.

En MMP de fecha 10/04/2024 se interrumpen los términos para el dictado de sentencia definitiva, reanudándose en fecha 12/06/2024.

CONSIDERANDO: Liminarmente corresponde señalar que la pretensión de autos es la usucapión inmobiliaria (prescripción larga) para la que el marco legal lo constituyen los Arts. 1899 ss. y ccdts, del C.C.C.N., y se requiere un plazo de posesión de 20 años y que la misma debe ser ostensible y continua" (Art. 1900, C.C.C.N.). Según la Ley 14.159 (con la reforma por el Dec. 5756/58) vigente: el sistema creado por su artículo 24 y el artículo 25 es el único y especial procedimiento por medio del cual el usucapiones puede lograr la declaración de su derecho y alcanzar el título en sentido instrumental que le permita, una vez inscripto en el Registro, la disponibilidad de su derecho adquirido.(Lydia E. Calegari de Grosso-USUCAPION, Tercera Edición- Ed. Rubinzal-Culzoni, p.341) El régimen legal en torno a la prescripción adquisitiva exige como elementos a configurarse a los fines de su admisión, la posesión durante el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley, entendiendo por posesión hábil para usucapir la prevista en el C.C.C.N. con sus dos elementos: *corpus y animus domini*.-

En efecto, la posesión comprende la idea de poder efectivo sobre la cosa corpus (con relación a las cosas inmuebles es necesaria la realización de actos materiales a los efectos de acreditar el corpus o poder de hecho sobre la cosa (CNCiv.sala D, 10- 4-84, Copati, Daniela y otros c/, Rolando, Juan M..", L.L. 1985-A-14) acompañado de un propósito íntimo por parte del sujeto, de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (animus domini) actual, anterior y especialmente que se tiene en el origen de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (SCBA-Colautti de Martín, Antonia Catalina c/Casas Díaz, Eliseo s/posesión veinteañal, A. y S.1997- II-1091.-), establecido en veinte años.-

La acreditación del corpus y del animus domini debe ser cabal e indubitable, de forma tal que mediante la realización de la idónea prueba compuesta (Art.24, Ley 14.159) llegue al órgano jurisdiccional a la íntima convicción de que en el caso

Poder Judicial San Luis

concreto ha mediado posesión. (Romagnoli, Héctor y otra c/Arceri, Antonio s/Posesión Veinteañal”, Cám. 1º, Civ. y Com., La Plata, Sala II, 213.599, RSD- 23192, S, 17/12/92).-

En el proceso de usucapión la prueba deber ser apreciada con criterio restrictivo en razón de que estamos ante un modo excepcional de adquisición de la propiedad, y en ello está involucrado el orden público. Cuando se alega la prescripción adquisitiva como fundamento de la acción, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable en lo que respecta a la individualización del bien y – especialmente - a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos.-

Sentado ello, y previo a merituar las pruebas ofrecidas y producidas en autos, corresponde el avocamiento a la nulidad planteada por la Señora Defensora de Ausentes en fecha 22/06/2023.

Que en fecha 19/04/2029 el Señor Defensor de Ausentes, al momento de asumir la representación de los ausentes se reserva el derecho de expedirse “en la oportunidad prevista en el art. 356 inc.1º in fine del Código de Rito”, esto es, “para después de producida la prueba”.

Que producida la prueba, la Señora Defensora de Ausentes contesta vista interponiendo nulidad “de todo lo actuado desde el momento en que se debió notificar el decreto de apertura a prueba al demandado ausente,...lo que ha provocado que no se haya podido acceder a la audiencia de vista de causa a los efectos de controlar la prueba ofrecida por la contraria....”

El actor contesta el traslado de nulidad, en los términos a los que remito en honor a la brevedad.

Entiendo que la NULIDAD planteada es a todas luces inatendible, en razón de que el control que invoca vulnerado podía ejercerse “después de producida la prueba” que es lo que, precisamente, había reservado Defensoría de Ausentes en fecha 16/04/2026 al momento de asumir la representación. De modo que nada impidió el control de la prueba en el momento procesal referido, lo que no ocurrió.

Todo ello, sin perjuicio de la omisión de los recaudos contemplados en el ARTICULO 172 DEL CPC, ya que se pretende la NULIDAD POR LA NULIDAD MISMA.

El art. 172 del Código Procesal Civil y Comercial dispone en

Poder Judicial San Luis

su segundo párrafo que quien promoviere un incidente de nulidad procesal deberá expresar el perjuicio sufrido del que derivare el interés en obtener la declaración y mencionar, en su caso, las defensas que no ha podido oponer.

De conformidad con dicha norma, la Corte ha sostenido que para que prospere la declaración de nulidades procesales, se requiere la existencia de un perjuicio concreto para alguna de las partes, porque cuando se adopta en el sólo cumplimiento de la ley importa un manifiesto exceso ritual no compatible con el buen servicio de justicia (doctrina de Fallos: 295:961; 298:312; 306:149; 310:1880; 311:1413; 330:4549). No procede su declaración en el solo interés del formal cumplimiento de la ley, ya que resulta inaceptable la declaración de una nulidad por la nulidad misma (Fallos: 303:554; 322:507; 324:1564).

En materia de nulidades debe primar un criterio de interpretación restrictiva y sólo cabe pronunciarse por la anulación de las actuaciones cuando exista un derecho o interés legítimo lesionado, de modo que cause un perjuicio irreparable, más no cuando falte una finalidad práctica en su admisión. En efecto, la nulidad por vicios de forma carece de existencia autónoma dado el carácter accesorio e instrumental del derecho procesal. Su procedencia exige, como presupuesto, que el acto impugnado tenga trascendencia sobre las garantías esenciales de la defensa en juicio o se traduzca en la restricción de algún otro derecho. De otro modo, la sanción de nulidad aparecería respondiendo a un formalismo vacío, que va en desmedro de la idea de justicia y de la pronta solución de las causas, en lo que también está interesado el orden público (Fallos: 323:929; 325:1404; 331:994).

Por lo expuesto, entiendo improcedente la nulidad planteada.

Corresponde en consecuencia proceder al análisis de las pruebas aportadas por el accionante.

De la valoración de las mismas, resulta que forman un cuadro probatorio documental y testimonial que aparece con suficiente fuerza de convicción y genera un resultado positivo a la pretensión deducida, al acreditar un comportamiento señorial respecto del inmueble durante el lapso y condiciones legales exigidas para adquirir el dominio por esta vía.-

En relación a la documental acompañada en el escrito de promoción de demanda se desprende que se ha adjuntado:

En relación a la documental acompañada en el escrito de promoción de

Poder Judicial San Luis

demanda se desprende que se ha adjuntado:

- 1.- Plano de mensura Nº 4/189/09 en original, confeccionado por el Ing. Agrimensor Mauricio T. AGUIL, M.P. 290 C.A.S.L.-
- 2.- Certificado de avalúo expedido por la Dirección de Geodesia y Catastro de la provincia, vigente a la fecha de presentación y pago de las tasas judiciales.-
- 3.- Comprobantes de pago de impuesto inmobiliario correspondiente al inmueble objeto de Litis.
- 4.- Informe de Dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia, vigente a la presentación.-
- 5.- Informe Catastral, Informe de Linderos, Medidas, y la no afectación a Tierras Fiscales expedido por la Dirección de Geodesia y Catastro de la provincia.-

En relación a la prueba testimonial ofrecida y producida en la audiencia de vista de causa de fecha 24/04/2023: Los testimonios brindados por los testigos Edgar AMAYA, Nora Leonides VIGUET, Hermelinda Alicia OVIEDO, son coincidentes al momento de describir cómo llegar, su superficie, colindantes, etc. Reconocen como dueña a la actora, por más de 20 años. Que la actividad desarrollada por la actora en el inmueble es cría de animales (vacunos, caballar). Cabe destacar que los testigos son personas mayores, vecinos de la zona del inmueble. La prueba se completa con la informativa y la inspección ocular practicada en autos.-

Que la producida en autos, supra citada, resulta la prueba compuesta exigida por la normativa aplicable, y que valorada conforme las reglas de la sana crítica tienen la fuerza de convicción suficiente como para formar la íntima convicción de que en el caso concreto la actora posee de manera actual el inmueble objeto de Litis de manera ostensible, continua e ininterrumpida por el término de veinte años exigido por la ley (Art. 1897, C.C.C.N.) para adquirir el dominio por este modo de adquisición del derecho real de dominio, correspondiendo por ende hacer lugar a la pretensión del actor.-

En cumplimiento de lo prescripto por el Art. 1905, del C.C.C.N. y en base a lo establecido en el Art. 1903 fijo como fecha de inicio de la posesión de la actor la fecha de promoción de demanda (05/07/2013) en razón de carecer de una fecha cierta por la cual la actora adquiriera derechos sobre el inmueble objeto de autos.-

A esta altura del desarrollo corresponde abordar el hecho de que no se ha presentado persona alguna invocando derechos ante la publicación edictal; ni

Poder Judicial San Luis

aún ante la publicidad que brinda el cartel indicativo de la tramitación del presente trámite de posesión veinteañal, según surge del Acta de su colocación, del Acta celebrada y video registración de reconocimiento judicial. Los testigos expresan además en forma categórica y coincidente que nunca hubo conflicto alguno respecto de la posesión del inmueble objeto de autos.-

COSTAS Y HONORARIOS: Atendiendo al allanamiento efectuado en autos, incondicional, oportuno, real y efectivo, considero ajustado a derecho imponerlas al actor (art.70 del C.P.C.C.); lo que así dispongo.

Corresponde asimismo regular los honorarios del profesional interviniente en la presente causa, Dr. Rafael Ángel SÁNCHEZ por su actuación en ambas etapas del proceso como abogado patrocinante de la actora.

Conforme labor efectuada, complejidad del caso, eficacia de aquella, y demás pautas establecidas por el Art. 5 de la Ley de Honorarios, estimo equitativo regular los honorarios del Dr. SÁNCHEZ en el 16% del monto del proceso, con más I.V.A. de así corresponder a la condición fiscal del profesional, y previa entrega o depósito de la factura correspondiente;

A los efectos de determinar el monto del proceso deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial. Tal importe deberá estimarse el mismo a la época de promoción de la demanda, con las mejoras existentes a dicha fecha, en moneda nacional, y actualizado por Tasa Activa hasta el día de la presente sentencia.

Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente.-

Por las razones expuestas, lo prescripto por los arts. 1899, 2565 y ccdts. del C.C.C.N., arts. 163, 319, 377 y ccdts. del C.P.C.C., doctrina y jurisprudencia consideradas supra, **FALLO:**

1.- HACER LUGAR a la demanda, declarando que la Señora **Rita Elizabeth PORTELA, de nacionalidad argentina, nacida el 20 de abril de 1964 DNI 17.071.055, CUIL 27-17071055-5, estado civil casada en primeras nupcias con Eduardo Andrés Quiroga, D.N.I. N° 14.448.768, domiciliados en Ayacucho 866, San**

Poder Judicial San Luis

Luis, ha adquirido el dominio por prescripción adquisitiva veinteañal un inmueble ubicado en el paraje denominado "La Riojita", en Ruta Provincial N°8, de San Pablo, Partido Renca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis; se designa como PARCELA "A", en el Plano de Mensura confeccionado por el Agrimensor Mauricio T. AGUIL y registrado por la Dirección General de Geodesia y Catastro bajo el N°4/189/09 de fecha 05 de agosto de 2010; con una **SUPERFICIE** de 99 Has.1.164 m2., con las siguientes **MEDIDAS**: Puntos 1- 2=1.444,97 m., 2-3=189,74 m, 3-4=140,27 m., 4-5= 217,64 m., 5- 6=323,97 m., 6-7=77.26 m., 7-8=1.678,27 m, 8-9=24,88 m, 9-10=139,64 m, 10-11=124,49 m., 11-12=35,22 m, 12-13=33,56 m, 13-14=89,53 m., 14-15=84,55 m, 15- 16=75,89 m, 16-17=80,89 m., 17-18=169,55 m, 18-1=170,75 m dentro de los siguientes **LÍMITES**: Norte; Luis José Stieger, Padrón 2.697, Recep. Concaran Plano N° 7.094 Parcela N° 3; Sud; Gregorio Arias, Padrón 36, Receptoría Tilisarao, poseedores Benito Portela y Luis Celestino Portela, Este; Rio Conlara, y Oeste, A" La Riojita. Luis José Stieger, Padrón 2.697.-Conforme surge del plano de mención, en "Observaciones" se consigna: Que el inmueble mensurado carece de inscripción registral; y afecta parcialmente en 25 Has 6.530 m2 al Padrón 36-Rec. Tilisarao, con una superficie de 53 Has. 0020 m2) de titularidad de Gregorio ARIAS; y afecta totalmente al Padrón 151-REc. Tilisarao, con una superficie de 53 Has 1120 m2, de titularidad de Zenón SOSA. Por el resto de la superficie no se localiza dominio ni padrón.

2.- Rechazar la nulidad de actos procesales planteada en autos; por lo considerado. 3.- Costas a cargo de la actora, por lo considerado.-

4.-Regular los honorarios del Dr. Rafael Ángel SÁNCHEZ en el 16% del monto del proceso; con más I.V.A. de así corresponder a la condición fiscal del profesional, y previa entrega o depósito de la factura correspondiente;

A los efectos de determinar el monto del proceso deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial. Deberá estimarse el mismo a la época de promoción de la demanda, con las mejoras existentes a dicha fecha, en moneda nacional, y ser actualizado por Tasa Activa hasta el día de la presente sentencia.

Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro

Poder Judicial San Luis

del plazo de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente.-

4.-Conforme lo dispone el Art. 921 del CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página web del Poder Judicial de la Provincia de San Luis www.justiciasanluis.gov.ar , y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.

5.-A fines de la toma de razón de la presente sentencia, líbrese oficio y primer testimonio, al Registro de la Propiedad Inmueble, para su inscripción.-

6.- Determinado que sea el monto del proceso, córrase vista al O.C.T.J., a sus fines.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA. PUBLÍQUESE. PROTOCOLÍSESE. REGÍSTRESE EN LOS LIBROS ELECTRÓNICOS CORRESPONDIENTES. FIRME, DÉSE COPIA Y OPORTUNAMENTE ARCHIVESE.-

Firmado Digitalmente por el Dr. MOISÉS BENITO FARA - JUEZ CIVIL, no siendo necesaria la firma manuscrita.- ESTE JUZGADO TRABAJA BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE CALIDAD DE GESTION ISO 9001/2015